

**UCHWAŁA Nr XIII/102/2011  
RADY MIEJSKIEJ W OGRODZIĘNCU**

**z dnia 15 września 2011r.**

**w sprawie: wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy  
Ogrodzieniec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 08.03.1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r.Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust 1 pkt 1 i ust. 2 art. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

**Rada Miejska w Ogrodzieńcu  
u c h w a ł a:**

**§ 1.**

Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy” na który składają się: którego wchodzi:

1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach **(załącznik nr 1).**
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata. **(załącznik nr 2).**
3. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach **(załącznik nr 3).**
4. Zasady polityki czynszowej.
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne oraz wpływy z gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. **(załącznik nr 4).**
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a). niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
  - b). planowaną sprzedaż lokali.

**ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

**§ 2**

1. Podstawą naliczenia czynszu za lokal mieszkalny jest stawka czynszowa za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. **Przez powierzchnię użytkową** lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.
3. **Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się** powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu ustala się na podstawie obmiaru w świetle wyprawionych ścian przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynku określonych polskimi normami.

### § 3

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.Nr 71, poz. 733 z późn. zm.):

1. podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
2. podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogą w danym roku przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony nie więcej niż o:
  - 50% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
  - 25% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
  - 15% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej
  -

### § 4

1. Stawka czynszowa ulega zwiększeniu w zależności od wyposażenia lokalu mieszkalnego. Ustala się zwiększenie stawki czynszowej:
  - o 10% - za wyposażenie lokalu w instalację c.o.
  - o 10% - za w.c lub łazienkę w lokalu mieszkalnym.
2. Stawka czynszowa ulega zmniejszeniu:
  - o 10% - za położenie lokalu mieszkalnego na poddaszu lub w piwnicy.

## **SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH**

### § 5

Zarządzanie lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i wielorodzinnych budynkach komunalnych prowadzi Przedsiębiorstwo Komunalne „Ogrodzieniec” Sp. z o.o ul. Kościuszki 69, 42-440 Ogrodzieniec na mocy zawartej umowy. Obowiązki Zarządy i Właścicieli określone są w przedmiotowej umowie oraz w Statucie Wspólnot Mieszkaniowych.

## **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

### § 6

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej, zgodnie z ustawą z dn. 26 listopada 1998r.o finansach publicznych (Dz.U. Nr 155, poz. 1014 z późn.zm.), są dochody gminy oraz czynsze z zasobów mieszkaniowych.
2. Gmina może otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

**OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I  
RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

**§ 7**

1. W okresie najbliższych 5 lat Gmina Ogrodzieniec planuje przeznaczyć do sprzedaży 18 lokali mieszkalnych z komunalnych zasobów mieszkaniowych gminy.
2. Ewentualne zamiany lokali w sytuacji konieczności związanych z remontami budynków i lokali mieszkalnych dokonywane będą według potrzeb.
3. Obecnie Gmina Ogrodzieniec poszukuje budynków, które można byłoby zaadoptować na cele lokali socjalnych.
4. W razie potrzeby mieszkania socjalne zostaną wydzielone z komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy.

**§ 8**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

**§ 9**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## PROGNOZA I WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

### MIESZKANIA KOMUNALNE

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa (w m <sup>2</sup> )	Ilość mieszkań/ pow. użytkowa 2003r.	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 1	11	429,07	11/429,07	11/429,07	11/429,07	10/383,48	10/383,48	10/383,48
2.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 2	9	344,04	9/344,04	9/344,04	8/295,19	8/295,19	8/295,19	8/295,19
3.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 3	9	355,32	9/355,32	9/355,32	8/320,37	8/320,37	8/320,37	8/320,37
4.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 4	6	249,34	6/249,34	5/201,16	5/201,16	5/201,16	4/165,37	5/165,37
5.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 7	12	545,16	12/545,16	11/492,63	10/443,32	9/403,01	8/394,01	8/394,01
6.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 8	14	534,99	14/534,99	14/534,99	13/506,63	12/478,27	12/478,27	12/478,27
7.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 9	12	534,9	12/534,90	11/487,00	11/487,00	11/487,00	11/487,00	11/487,00
8.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 10	8	318,08	8/318,08	8/318,08	8/318,08	7/273,17	7/273,17	7/273,17
9.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 11	8	283,22	8/283,22	8/283,22	7/193,05	7/193,05	7/193,05	7/193,05
10.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 12	11	427,68	11/427,68	11/427,68	10/382,25	10/382,25	9/333,43	9/333,43
11.	Ogrodzieniec, ul. E.Orzeszkowej 11	6	241,13	6/241,13	6/241,13	5/190,50	5/190,50	5/190,50	5/190,50
12.	Ogrodzieniec, ul. E.Orzeszkowej 12	4	169,07	4/169,07	4/169,07	4/169,07	4/169,07	3/123,23	3/123,23
13.	Ogrodzieniec, ul. 1-go Maja 161	3	161,43	3/161,43	3/161,43	3/161,43	3/161,43	3/161,43	2/161,43
	<b>RAZEM</b>	<b>113</b>	<b>4603,43</b>	113/4603,43	110/4444,82	103/4097,12	99/3937,95	95/3798,50	95/3798,50

**ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU  
TECHNICZNEGO BUDYNKÓW Z PODZIAŁEM NA LATA 2011-2015**

Lp.	Adres budynku	2011	tys.zł	2012	tys.zł	2013	tys.zł	2014	tys.zł	2015	tys.zł
1.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 1</b>	remont dachu wraz z;  remont kominów  remont instalacji odgromowej	180	wymiana liczników wody	11	wymiana okien na klatkach schodowych	1,5	wymiana drzwi wejściowych do klatek schodo.	6	tynkowanie ubytków elewacji	3
2.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 2</b>	wymiana drzwi wejściowych do klatek	6	remont dachu wraz z:  remontem kominów  remontem instalacji odgromowej	189	wymiana liczników wody	8	wymiana okien na klatkach schodowych	1,5		
3.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 3</b>	remont dachu wraz z:  remontem kominów  remont instalacji odgromowej	189	wymiana licz. Wody	9	wymiana okien na klatkach schodowych	1,5	wymiana drzwi wejściowych do klatek	6		

4.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 4</b>	uszczelnienie dachu	2	wymiana liczników wody	5	naprawa pokrycia dachowego	2	wymiana okien na klatkach schodowych	1,5	wymiana drzwi wejściowych na klatkach schodow	6
5.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 7</b>	remont dachu wraz z:  remontem kominów  remontem instalacji odgromowej	160	wymiana okien na klatkach schodowych  wymiana drzwi wejściowych do klatek	2  6	remont elewacji -docieplenie  wymiana liczników wody	140  9				
6.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 8</b>	tynkowanie ubytków elewacji  remont dachu wraz z: remontem kominów remontem instalacji odgromowej	2  229	wymiana liczników wody	14  12	wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	9				
7.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 9</b>	uszczelnienie dachu  montaż daszków nad wejściami do klatki schodowej  malowanie 2 klatek schodowych	2  5  2	wymiana liczników wody	12	docieplenie,remont elewacji	140				
8.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 10</b>			remont dachu wraz z:	172			Wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	6	wymiana okien na klatkach schodowych	2

				remontem kominów remontem instalacji odgromowej wymiana liczników wody	8					
9.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 11</b>			remont dachu wraz z:  remontem kominów  remontem instalacji odgromowej  wymiana liczników wody	175   8	wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, wymiana okien na klatkach schodowych	6	malowanie klatki schodowej	1	
10.	<b>Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 12</b>	wymiana drzwi wejściowych na klatkach schodowych	6	remont dachu wra z:  remontem kominów  remontem instalacji odgromowej	188   3	Wymiana okien na klatkach schodowych  wymiana liczników wody	3  10	malowanie klatki schodowej	1	
11.	<b>Ogrodzieniec, ul. E.Orzeszkowej 11</b>	Wymiana okien	3	wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych	6	remont elewacji docieplenie	120			

				montaż ław kominiarskich	3	wymiana liczników wody	5				
12.	<b>Ogrodzieniec, ul. E.Orzeszkowej 12</b>			tynkowanie kominów	2	remont elewacji -docieplenie	120				
13.	<b>Ogrodzieniec, ul. 1-go Maja 161</b>	Remont schodów wejściowych do budynku	2,5			wymiana okien na klatkach schodowych	1,5				
		montaż drabiny do wjazdu dachowego	1 zł			wymiana liczników wody	3				

Gmina Ogrodzieniec będzie partycypować w kosztach remontów zgodnie z posiadanymi udziałami w poszczególnych Wspólnotach Mieszkaniowych i zgodnie ze stawką funduszu remontowego ustalonych uchwałą każdej Wspólnoty. Na remonty dachów zostały złożone wnioski w ramach RPO województwa śląskiego na lata 2007-2013, beneficjentem są poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe. Dotacja unijna stanowi 85% wartości projektu.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XIII/102/2011  
Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu  
z dnia 15 września 2011r.

## PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

### MIESZKANIA KOMUNALNE

Lp.	Adres budynku	Ilość mieszkań w budynku	2011r. Lokale do sprzedaży	2012r. Lokale do sprzedaży	2013r. Lokale do sprzedaży	2014r. Lokale do sprzedaży	2015r. Lokale do sprzedaży
1.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 1	11			1		
2.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 2	9		1			
3.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 3	9		1			
4.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 4	6	1			1	
5.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 7	12	1	1	1		
6.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 8	14		1	1		
7.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 9	12	1				
8.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 10	8			1		
9.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 11	8		1			
10.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 12	11		1		1	
11.	Ogrodzieniec, ul. E.Orzeszkowej 11	6		1			
12.	Ogrodzieniec, ul. E.Orzeszkowej 12	4				1	
13.	Ogrodzieniec, ul. 1-go Maja 161	3					1
	<b>RAZEM</b>	<b>113</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

**WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI**  
W ramach funduszu remontowego przekazywanego z budżetu na wspólnoty

Lp.	Adres budynku	stawka na zarząd/ stawka czynszu	2011	2012	2013	2014	2015
<b>KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ</b>			<b>w tys.</b>				
			<b>zł.</b>				
1.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 1	1,9	9,6	9,6	9,6	8,7	8,7
2.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 2	1,9	7,6	7,6	6,7	6,7	6,7
3.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 3	1,9	7,3	7,3	7,2	7,2	7,2
4.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 4	1,9	5,6	4,6	4,6	4,6	4,6
5.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 7	1,9	12,2	11,2	10,1	8,9	8,9
6.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 8	1,85	11,8	11,8	11,2	11	11
7.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 9	1,85	11,9	11	11	11	11
8.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 10	1,9	7,1	7,1	7,1	6,2	6,2
9.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 11	1,9	6,3	6,3	5,4	5,4	5,4
10.	Ogrodzieniec, ul. Słowackiego 12	1,9	9,6	9,6	8,7	8,7	7,6
11.	Ogrodzieniec, ul. E.Orzeszkowej 11	1,8	5,2	5,2	4,1	4,1	4,1
12.	Ogrodzieniec, ul. E.Orzeszkowej 12	1,85	3,7	3,7	3,7	3,7	2,7
<b>KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ</b>			<b>97,9</b>	<b>95</b>	<b>89,4</b>	<b>86,2</b>	<b>84,1</b>
13.	Ogrodzieniec, ul. 1-go Maja 161	1,9	3,6	3,6	3,6	3,6	2,4
<b>RAZEM</b>			<b>101,5</b>	<b>98,6</b>	<b>93</b>	<b>89,8</b>	<b>86,5</b>